**MALAYAN BANKING BHD**

**lwn.**

**3 Q RESOURCES (M) SDN BHD;**
**KHAW TIEW CHAI (PENCELAH)**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
GHAZALI CHA H
[SAMAN PEMULA NO: 24-2048-2006]
16 APRIL 2008

***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Perintah jualan - Perintah menjual kelima-lima lot hartanah secara kolektif - Sama ada bertentangan s. 257(2) Kanun Tanah Negara - Sama ada perkataan "may" dalam subsekyen 257(2) bermaksud "discretionary" atau "mandatori" - Sama ada kelima-lima lot hartanah di bawah satu cagaran - Sama ada pencelah mencelah dan mencabar perintah jualan selepas "final order" disempurnakan - Hong Leong Bank Bhd v. Staghorn Sdn Bhd & Other Appeals*

Ini adalah permohonan pencelah, antara lain, untuk membatalkan perintah mahkamah memerintahkan jualan lima hartanah di dalam lelongan awam secara "cumulative" atau bersekali atas alasan bahawa perintah tersebut bertentangan dengan subseksyen 257(2) Kanun Tanah Negara ('KTN').

**Diputuskan (menolak permohonan pencelah):**

**(1)** Perkataan "may" yang perlu ditafsirkan melalui s. 257(2) KTN adalah bermaksud "discretionary" bukannya "mandatory" (lihat kes *Lock Wee Kock v. Menteri Hal Ehwal Dalam Negeri & Anor* dan kes *Thanimalai and the Government of Malaysia v. Lee Ngo Yew*. (perenggan 13 & 14)

**(2)** Di dalam kes ini terdapat satu cagaran untuk kesemua lima lot hartanah tidak seperti kes *Yunley Enterprise Sdn Bhd v. The Pacific Bank Bhd and Anor* yang dibezakan. (perenggan 17)

**(3)** Pencelah merupakan seorang "minority shareholder" dalam syarikat defendan. "Majority shareholder" defendan tidak membantah terhadap perintah jualan tersebut. Malah mereka bersetuju untuk hartanah tersebut dijual secara kolektif dengan tujuan mendapatkan harga jualan yang lebih baik. (perenggan 18)

**(4)** Apa yang mustahak bagi membantah atau menentang perintah jualan mahupun untuk pengisytiharan untuk membatalkan perintah jualan adalah untuk defendan atau intervener menunjukkan suatu kausa yang bertentangan di bawah s. 256(3) KTN (lihat kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd*). Bagaimanapun selepas perintah jualan dibenarkan dan selepas beberapa kali mahkamah mengulangi bahawa perintah jualan itu adalah sah, pencelah tidak pernah memfailkan apa-apa rayuan terhadap perkara itu. Ini menunjukkan bahawa pencelah sememangnya bersetuju bahawa perintah jualan itu adalah sah. (perenggan 20)

**(5)** Permohonan pencelah bagi membatalkan perintah jualan yang dikatakan "illegal" adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah dan suatu tindakan "after thought" yang boleh memprejudiskan pihak-pihak lain di dalam kes ini. (perenggan 21)

**(6)** Kes Mahkamah Persekutuan *Hong Leong Bank Bhd v. Staghorn Sdn Bhd & Other Appeals* memutuskan bahawa sesuatu permohonan untuk mengenepikan "final order for sale" hendaklah dibuat sebelum "final order" itu disempurnakan. Sekiranya tidak, hakim berkenaan telah menjadi "*functus officio*". Kes tersebut juga telah memutuskan mengenai isu permohonan untuk mendapat izin untuk mencelah yang hanya boleh dibuat sebelum keputusan dibuat. Jika sekiranya ia dibuat selepas itu, maka tiada lagi terdapat apa-apa prosiding untuk pihak tersebut mencelah. Hakim juga menjadi "*functus officio*". Mereka hanya boleh mencabar perintah jualan itu dengan memfailkan suatu tindakan yang baru. (perenggan 22 & 23)

**(7)** Kes *Staghorn* menjelaskan mengenai penggunaan kes *Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Berhad* di mana telah diputuskan bahawa kes *Badiaddin* hanya relevan di dalam mempertimbangkan sama ada perintah mahkamah terdahulu boleh diketepikan melalui satu tindakan baru. Malah juga telah dikatakan bahawa sebagai satu polisi kehakiman, seseorang hakim tidak boleh dibenarkan untuk membuka semula kes, mengenepikan penghakiman yang terdahulu ataupun memerintahkan dan menggantikannya dengan penghakimannya sendiri. Kehendak-kehendak kaedah menurut kes *Staghorn* masih perlu dipatuhi. Disebabkan pencelah hanya mencabar selepas "final order" disempurnakan, menurut kes *Staghorn* saman pemula ini tidak menurut aturan. (perenggan 24 & 26)

**Kes-kes yang dirujuk:**

*Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Berhad [1998] 2 CLJ 75 FC* ***(dirujuk)***

*Hong Leong Bank Bhd v. Staghorn Sdn Bhd & Other Appeals [2008] 2 CLJ 121 FC* ***(dirujuk)***

*Lock Wee Kock v. Menteri Hal Ehwal Dalam Negeri & Anor [1993] 4 CLJ 211 SC* ***(dirujuk)***

*Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 SC* ***(dirujuk)***

*Perbadanan Nasional Insurance Sdn Bhd v. Pua Lai Ong [1996] 3 CLJ 321 CA* ***(dirujuk)***

*Thanimalai & The Government of Malaysia v. Lee Ngo Yew [1974] 1 LNS 177* ***(dirujuk)***

*Yunley Enterprise Sdn Bhd lwn. The Pacific Bank Bhd & Satu Lagi [2008] 9 CLJ 399 HC* ***(dibezakan)***

**Perundangan yang dirujuk:**

National Land Code, ss. 256(3), 257(1), (2)(a)

Rules of the High Court 1980, O. 32 r. 13(2)(a), (b)

*Bagi pihak plaintif - V Arivanandhan; T/n Cheong Wai Meng & Van Buerle*

*Bagi pihak defendan - K Kumar (En Chuah bersamanya); T/n Lee Hean Ching & Co*

*Bagi pihak pencelah - Dato' RK Nathan (Vinod Kamalanathan bersamanya); T/n Vinod Kamalanathan & Assoc*

*Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah*

## PENGHAKIMAN

**Ghazali Cha H:**

**[1]** Ini adalah permohonan pihak pencelah melalui saman dalam kamar di Lampiran 41. Antara lainnya adalah untuk membatalkan perintah-perintah mahkamah bertarikh 16 April 2007, 17 Oktober 2007 dan 4 Disember 2007.

**[2]** Alasan permohonan ini oleh kerana perintah mahkamah untuk menjual kelima-lima hartanah tersebut secara bersekali (kolektif) adalah bertentangan dengan s. 257(2) National Land Code 1965 (NLC) yang antara lainnya menyebutkan:

> Any such order may contain such other directions with respect to the sale as the court may think fit, and in particular (but without prejudice to the generality of the foregoing) **MAY, where the charge in question relates to more lands or leases than one,** direct;

A (a) That they offered for sale individually, and in a specified order; and

(b) ...

**[3]** Mengenai peruntukan di atas kedua-dua pihak iaitu pencelah
B dan peguamcara plaintif dan defendan telah berhujah secara panjang lebar, khususnya mengenai pemakaian perkataan "MAY", sama ada ia "mandatory" atau "discretionary".

**[4]** Counsel bagi pihak intervenor telah berhujah bahawa
C perintah jualan tersebut menunjukkan terdapat satu perlanggaran yang jelas terhadap peruntukan s. 257(2) NLC atas alasan-alasan berikut:

(a) Kelima-lima lot hartanah itu tidak dinilaikan secara berasingan.

D (b) Perintah bertarikh 16 April 2007 telah memerintahkan kesemua hartanah yang dipegang di bawah Geran No. Pendaftaran 5655, 5657, 5658, 5659 dan 71105, Lot No. 25, 44, 45, 48 dan 2816 Bandar Butterworth, Seksyen 1, Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang dijual di dalam lelongan awam secara
E "cumulative" atau bersekali.

**[5]** Alasan beliau ialah perkataan "May" yang diperuntukkan melalui s. 257(2)(a) itu bermaksud mandatori, kerana berdasarkan kepada 'test' yang mesti digunakan bagi menentukan ia hendaklah
F dipatuhi atau tidak. Ujiannya ialah "consequences for non-compliance with".

**[6]** Hujah beliau ialah sekiranya peraturan ini tidak dipatuhi maka kesemua hartanah tersebut akan dijual secara lelongan tanpa
G mengambilkira sama ada dua atau tiga daripada harta tersebut, sekiranya dijual dijual secara berasingan akan cukup untuk melangsaikan hutang defendan kepada plaintif dan atas alasan ini tindakan tersebut adalah tidak adil dan hendaklah dianggap terbatal dan tidak sah kerana ia bertentangan dengan peruntukan
H s. 257(2)(a) NLC 1965.

**[7]** Dato' RK Nathan bagi pihak pencelah telah merujuk kepada kes *Thanimalai & The Government of Malaysia v. Lee Ngo Yew* [1974] 1 LNS 177 (Federal Court) yang menyebut:

I > Wherever a statute directs the doing of a thing for the sake of justice or the public good, the word "may" is the same as "shall". Thus, where a statute says that the sheriff "may" take bail, it is construed to mean "shall" for he is compellable to do so.

**[8]** Maka beliau berhujah sekiranya terdapat isu berkenaan dengan keadilan atau 'justice' dan/atau kebajikan kepada awam (public good) maka perkataan "may" hendaklah bermaksud "shall", hujah beliau lagi dalam keadaan kes ini hartanah adalah penting kepada tuan tanah, oleh itu polisi awam hendaklah dipertahankan.

**[9]** Encik Arivanandhan bagi pihak plaintif telah berhujah bahawa pada setiap kali percubaan pihak pencelah untuk melambatkan proses penjualan hartanah tersebut bagi mematuhi perintah mahkamah bertarikh 16 April 2007, walaupun lelongan awam pada kali terakhir telah dibenarkan digantung, mahkamah tidak pernah pada bila-bila masa pun mengisytiharkan bahawa perintah jualan itu tidak sah atau terbatal, maka hujahnya perintah jualan itu adalah sah dan berkesan.

**[10]** Seterusnya beliau berhujah bahawa, tiada terdapat apa-apa ketidakpatuhan kepada peruntukan s. 257(2) NLC kerana ia adalah merupakan 'discretionary' sahaja, sebaliknya s. 257(1) yang mana adalah "mandatory" dan perkataan "shall" telah digunakan bagi menunjukkan "mandatory", beliau berhujah sekiranya pihak 'legislature' berniat untuk dijadikan "mandatory" maka tentulah perkataan "shall" juga akan digunakan. Sebaliknya sub-section (2) ini bertujuan untuk memberikan kuasa budi-bicara kepada hakim-hakim secara meluas untuk membuat keputusan.

**[11]** Beliau merujuk kepada kes *Perbadanan Nasional Insurance Sdn. Bhd. v. Pua Lai Ong* [1996] 3 CLJ 321 (Mahkamah Rayuan) yang memutuskan perkataan 'must be' di dalam A. 32 k. 13(2)(a) dan (b) adalah "mandatory" di mana mahkamah tiada budi-bicara, di dalam memutuskan peruntukan itu.

**[12]** Saya bersetuju dan berpendapat, bagi memudahkan interpretasi perkataan 'may' di dalam s. 257(2) perlulah dilihat kepada kedua-dua interpretasi yang diberikan oleh kedua-dua peguamcara yang berhujah di dalam kes ini, iaitu:

a) Melihat kepada kesannya iaitu:

   (i) for the sake of justice,

   (ii) for the public good.

b) Dengan melihat kepada konteks di mana perkataan "shall" atau "may" itu digunakan.

**[13]** Maka saya merujuk kepada kes *Lock Wee Kock v. Menteri Hal Ehwal Dalam Negeri & Anor* [1993] 4 CLJ 211.

> ... the courts have always construed these words with reference to the context in which it is used. In order to find out whether these words are being used in a directory or mandatory sense, the intent of the legislature should be looked into, along with the pertinent circumstances.

**[14]** Pendekatan yang diambil oleh Supreme Court di dalam kes *habeas corpus* di atas perlulah diikuti dengan tidak lupa juga merujuk kepada kes *Thanimalai (supra)*. Pendekatan yang dibuat adalah berkaitan dengan kes jenayah yang banyak berkait-rapat dengan kepentingan awam. Isunya sama ada pencelah di sini memohon sesuatu yang berkaitan dengan "injustice" dan/atau "public good"? Pada pendapat saya kedua-duanya iaitu "injustice" dan "public good" tiada kaitan dengan permohonan oleh pencelah. Maka perkataan "may" yang perlu ditafsirkan melalui s. 257(2) NLC adalah bermaksud "discretionary" bukannya "mandatory".

**[15]** Peguamcara pencelah di dalam penghujahan mereka juga telah merujuk kepada penghakiman saya di dalam kes *Yunley Enterprise Sdn Bhd v. The Pacific Bank Bhd & Satu Lagi* [2008] 9 CLJ 399 yang kini di dalam peringkat menunggu rayuan di Mahkamah Rayuan. Menurut Datuk RK Nathan, keputusan di dalam kes tersebut hendaklah diikuti di dalam membuat keputusan kepada kes ini atas alasan bahawa fakta-fakta di dalam kes itu adalah sama dengan kes ini. Fakta-faktanya adalah mengenai perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan menurut peruntukan s. 257(1) NLC. Di dalam kes tersebut saya telah memutuskan bahawa perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah Daerah tersebut adalah sesuatu yang "illegal" dan terbatal *'ab inito'*. Oleh kerana perintah jualan yang beliau buat memerintahkan kedua-dua hartanah yang digadaikan melalui dua gadaian berasingan dijual lelong secara kolektif atau bersekali dan saya berpendapat bahawa perintah tersebut adalah bertentangan dengan s. 257(2) NLC.

**[16]** Bagi menghuraikan masalah ini saya suka menjelaskan, melalui kes *Yunley* di atas, fakta menunjukkan terdapat dua gadaian berlainan iaitu:

1. Perserahan No. 1922/96 dan

2. Perserahan No. 1923/96.

Keduanya; di dalam kes *Yunley*, pihak yang memfailkan permohonan untuk mengisytiharkan lelongan itu tidak sah adalah defendan iaitu 'chargor' kepada hartanah-hartanah itu dan tujuan chargor membuat permohonan itu adalah untuk mendapat harga lelongan yang terbaik dan bertujuan juga untuk menebus (redeem) hartanah tersebut. Fakta juga menunjukkan plaintif-plaintif di dalam kes itu telah menentang dan mencabar kepada perintah jualan tersebut.

**[17]** Di dalam kes ini adalah fakta yang tidak dipertikaikan bahawa terdapat hanya satu gadaian sahaja terhadap kelima-lima hartanah tersebut, maka walaupun kehendak peruntukan s. 257(2) NLC telah dipenuhi, iaitu "where the charge in question relates to more lands or leases than one", tetapi berlainan di dalam kes *Yunley*, di mana terdapat dua gadaian yang berasingan, ini boleh dibezakan kerana dalam kes ini terdapat hanya satu cagaran untuk semua lima lot hartanah.

**[18]** Di dalam kes ini pemohon adalah seorang "intervenor", walaupun beliau adalah seorang "minority shareholder" dalam syarikat defendan akan tetapi chargor yang merupakan "majority shareholder" telah tiada bantahan terhadap perintah jualan tersebut, malah mereka bersetuju untuk hartanah tersebut dijual secara bersekali dengan tujuan bagi mendapatkan harga jualan yang lebih baik jika ianya dijual secara bersekali.

**[19]** Peguamcara bagi pihak pencelah telah berhujah bahawa terdapat 'conspiracy' di antara plaintif dan defendan dalam perkara ini memandangkan pihak defendan tiada bantahan terhadap perintah jualan tersebut. Perkara ini hanya ditimbulkan oleh peguamcara pencelah yang baru, walaupun sebelum ini beliau telah diwakili oleh peguamcara lain di sepanjang prosiding ini. Bagaimanapun 'conspiracy' yang dikatakan itu hendaklah dibuktikan oleh orang yang menghujahkannya. Dan saya berpuashati isu 'conspiracy' adalah di luar konteks.

**[20]** Apa yang mustahak bagi membantah atau menentang perintah jualan mahupun untuk pengisytiharan untuk membatalkan perintah jualan adalah defendan atau intervenor perlu menunjukkan suatu kausa yang bertentangan (cause to the contrary) seperti

kehendak s. 256(3) NLC 1965. Keputusan kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 2 CLJ 36 hendaklah diikuti. Bagaimanapun selepas perintah jualan dibenarkan dan selepas beberapa kali mahkamah mengulangi bahawa perintah jualan bertarikh 16 April 2007 itu adalah sah, pihak pencelah tidak pun pernah memfailkan apa-apa rayuan terhadap perkara ini. Ini menunjukkan pencelah sememangnya bersetuju bahawa perintah jualan itu adalah sah.

**[21]** Permohonan oleh pencelah bagi membatalkan perintah jualan yang dikatakan 'illegal' adalah satu penyalahgunaan proses mahkamah dan suatu tindakan "after thought" yang boleh memprejudiskan pihak-pihak lain di dalam kes ini.

**[22]** Seterusnya saya merujuk kepada kes Mahkamah Persekutuan yang terbaru yang telah dirujuk oleh Encik Arivanandhan, peguamcara plaintif iaitu kes *Hong Leong Bank Bhd v. Staghorn Sdn Bhd & Other Appeals* [2008] 2 CLJ 121 yang memutuskan bahawa sesuatu permohonan untuk mengenepikan "final order for sale" hendaklah dibuat sebelum 'final order' itu disempurnakan (perfected). Sekiranya tidak, Hakim berkenaan telah menjadi *"functus officio"*. Saya rujuk kepada "Held No. 1" yang berbunyi berikut:

> Held (1) An application to set aside an order for sale by an existing party to the proceeding may be made before the final order is perfected, otherwise the judge is *functus officio*.

**[23]** Begitu juga kes di atas telah memutuskan mengenai isu permohonan untuk mendapatkan izin untuk mencelah hanya boleh dibuat sebelum keputusan dibuat. Jika sekiranya ia dibuat selepas itu, maka tiada lagi terdapat apa-apa prosiding untuk pihak tersebut mencelah. Hakim juga menjadi *"functus officio"*. Mereka boleh mencabar perintah jualan itu dengan hanya perlu memfailkan suatu tindakan yang bara untuk mencabar perintah tersebut. Held. No. 2 kes *Staghorn* berbunyi berikut:

> Held 2. An application for leave to intervene in order to set aside an order for sale by a party not already a party to the proceedings must be made under O. 15 r. 6 Rules of the High Court. The application may be made "At any stage of the proceedings" meaning before judgment, otherwise the proceedings have concluded and there is no longer proceeding in existence for the party to intervene in. The judge also becomes *functus officio.*

Held 4. Any party whether a party in the original proceeding or not, who wants to challenge the order for sale or any judgment, other than a default judgment or where it is specially provided for in the rules, may only do so by filing a fresh action.

**[24]** Malah kes *Staghorn* di atas juga turut menjelaskan mengenai isu penggunaan kes *Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Bhd* [1998] 2 CLJ 75 (Federal Court) di mana telah diputuskan bahawa kes Badiaddin hanya relevan di dalam mempertimbangkan sama ada perintah mahkamah terdahulu boleh diketepikan melalui satu tindakan yang baru. Malah juga telah dikatakan bahawa sebagai satu polisi kehakiman, seseorang hakim tidak boleh dibenarkan untuk membuka semula kes, mengenepikan penghakiman yang terdahulu ataupun memerintahkan dan menggantikannya dengan penghakimannya sendiri. Kehendak-kehendak kaedah menurut kes *Staghorn* masih perlu dipatuhi.

**[25]** Peguamcara pencelah telah berhujah bahawa di dalam kes ini perintah lelongan belum lagi disempurnakan (perfected), dengan lain perkataan arahan-arahan berkenaan lelongan belum lagi dikeluarkan dan tindakan pencelah mencelah pada ketika itu adalah tepat oleh kerana perintah jualan masih belum disempurnakan. Saya berpendapat hujahan ini tidak boleh bertahan kerana kes *Staghorn* menyebut dengan jelas sebelum 'final order' disempurnakan. Tetapi Mahkamah Persekutuan tidak menjelaskan apakah yang dimaksudkan dengan 'final order' adakah ia bermaksud perintah oleh Penolong Kanan Pendaftar rnengenai arahan-arahan jualan lelong? Seandainya diambil, ia bermaksud perintah oleh Penolong Kanan Pendaftar, pencelah di dalam kes ini hanya diberi kebenaran mencelah melalui saman pemula yang sama (24-2048-2006) hanya pada 7 November 2007, di mana tarikh lelongan awam telahpun ditetapkan. Jelas di sini menunjukkan bahawa 'final order' telah disempurnakan ketika pencelah membuat pemohonan untuk mencelah. Maka suatu tindakan baru adalah diperlukan oleh pencelah untuk memohon bagi mencelah, seterusnya mencabar perintah jualan itu.

**[26]** Melalui fakta-fakta kes ini, pencelah hanya mencabar selepas 'final order' disempurnakan dan melalui saman pemula yang sama. Maka menurut kes *Staghorn* di atas prosiding di dalam saman pemula ini adalah tidak menurut aturan. Dan saya adalah terikat dengan keputusan kes Mahkamah Persekutuan di atas.

A **[27]** Isu sama ada plaintif merayu atau tidak terhadap perintah yang membenarkan pencelah mencelah tidak menjadi isu yang penting di peringkat ini, saya percaya plaintif mempunyai alasan di sebalik tidak memfailkan rayuan itu, khususnya untuk tidak melengah-lengahkan urusan penjualan lelongan hartanah tersebut.

B **[28]** Atas alasan-alasan tersebut saya berpuashati menolak permohonan pencelah di prayer 3 Lampiran 41 dengan kos. Kos bagi keseluruhan Lampiran 41 hendaklah dibayar kepada plaintif dan defendan secara serta-merta (forthwith) selepas dicukaikan.

C

D

E

F

G

H

I